

CONCEPTO JURÍDICO RESPECTO AL INCREMENTO PRESUPUESTAL ANUAL BOSQUE SAN ÁNGEL P.H.

El presente se realiza por solicitud de la presidenta del Consejo de Administración, Pilar Castro, con la finalidad de hacer las precisiones jurídicas en lo que respecta al incremento que se hace al presupuesto anual, en específico a las cuotas de administración de la copropiedad.

Se menciona que como insumo principal para este concepto se tuvo lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Propiedad Horizontal, haciendo énfasis en el parágrafo, que es donde se dispone lo atinente al incremento de la cuota de administración.

¿Por qué se está incrementando el 23% de la cuota de administración?

Respuesta: Por disposición reglamentaria, ya que el Reglamento de Propiedad Horizontal, indica en el parágrafo de su artículo 53, que el incremento de las cuotas mensuales a cargo de los copropietarios aumentará en el porcentaje de incremento del salario mínimo mensual decretado por el Gobierno Nacional para el respectivo año. Dado a que el Gobierno Nacional decretó que para el 2026 el aumento del salario mínimo sería del 23%, ergo, la cuota mensual de administración aumentará en la misma proporción.

¿Es legal que la administradora tome esta medida antes de la asamblea?

Respuesta: Sí, no solamente es legal, sino que es una obligación reglamentaria que tiene la administración de reajustar la cuota mensual de los copropietarios en el porcentaje del SMMLV, ya que así lo dispone el mencionado parágrafo del artículo 53 del RPH, estipulando que este reajuste se hará “**sin necesidad de requerimiento alguno**”.

Se debe tener en cuenta que el parágrafo del art. 53 ibidem, da a este incremento la naturaleza de PROVISIONAL y AUTOMÁTICO. Es decir que no es la administración quien toma la decisión unilateral de incrementar la cuota de administración, sino que el mismo Reglamento lo está haciendo y le impone la obligación a la administración de cumplir lo allí dispuesto, hasta que la asamblea se reúna y determine cuál será el incremento definitivo.

¿Va en contravía este incremento a la ley 675 del 2001, teniendo en cuenta que se tomó del reglamento?

Respuesta: No, el incremento automático no va en contravía de la ley 675 del 2001, ciertamente cuando se presentan diferencias entre la ley y el reglamento, primará lo dispuesto en la ley, pero para este caso en concreto no existe discrepancia entre una y otra norma.

La administradora de la copropiedad tiene una serie de funciones determinadas en el artículo 51 de la ley 675 del 2001, y en el artículo 83 del RPH, donde se le estipula como primera obligación “*Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento*”, Así las cosas, es obligación de la administradora acatar lo dispuesto en el reglamento respecto al incremento de la cuota de administración desde el 01 de enero del 2026, en la misma proporción del incremento del SMMLV, es decir 23%.

La ley 675 del 2001, no contiene ninguna estipulación respecto al incremento de la cuota de administración, no menciona si se debe incrementar de acuerdo al porcentaje de incremento del SMMLV, o del IPC, o lo indexa a cualquier otro factor, dejando a libertad de la Asamblea General el poder determinar la tasa de

incremento, y en desarrollo de esto podemos ver que el Reglamento determina cómo será el incremento provisional de esta cuota hasta que en la primera reunión de la Asamblea se determine un valor definitivo. Y esta disposición reglamentaria no riñe con la ley 675 del 2001, ni con ninguna otra disposición legal o constitucional.

¿Es recomendable que el Consejo de Administración, autorice un porcentaje diferente sin existir aún una proyección de los gastos?

Respuesta: No, pues sería una decisión irresponsable e improvisada de parte del Consejo, el determinar un porcentaje diferente en el incremento sin conocer el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos que debe elaborar la administración, que a fin de cuentas es el que determinará cuánto deben recaudar para cubrir los gastos de la copropiedad y evitar entrar en un déficit financiero.

¿Qué es recomendable para el Consejo de Administración?

Respuesta: La recomendación desde el punto de vista jurídico para el Consejo de Administración es que no tome ninguna determinación respecto al incremento que se debe hacer a la cuota de administración por varios motivos:

- I. Aunque el Consejo, tiene la autonomía y la facultad reglamentaria (Art. 53 – parágrafo) para determinar un porcentaje de incremento diferente al del SMMLV, hasta que se realice la primera asamblea, no debe hacerlo hasta que tenga una base financiera para determinar con certeza las necesidades financieras de la copropiedad.
- II. De acuerdo al reglamento, la administración tiene todo el mes de enero para presentar el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos (art. 53 – Literal a)
- III. Si el Consejo decidiera autorizar un incremento diferente, sería después de conocer el proyecto de presupuesto, es decir en el mes de febrero y esto aplicaría a partir del mes de marzo. Lo que sería inocuo porque la Asamblea General, se reúne en el mes de febrero y lo que allí se determine también aplicaría desde el mes de marzo y tiene mayor fuerza normativa que lo dispuesto en el Consejo. Por ello se recomienda esperar a que se reúna la Asamblea General.

Se anexa imagen del artículo 53 del RPH de Bosque San Ángel P.H.

CAPITULO NOVENO. CONTRIBUCIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. - El Presupuesto General de Gastos deberá elaborarse así:

- a. Cada año antes del 31 de enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos de la Parcelación, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el respectivo año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiere, y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirá entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en los Índices de Participación para el pago de expensas comunes.
- b. El Administrador enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.
- c. Copia del presupuesto aprobado por el Consejo será enviada a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que debe

reunirse la Asamblea General de propietarios.

d. La Asamblea General de propietarios en su primera reunión anual discutirá y aprobará o improbará como punto preferente el presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión.

e. El presupuesto así aprobado será entregado a la Administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas, pagaderas dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.

f. El Presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero del mes siguiente a la reunión de la Asamblea por un período de un (1) año salvo que la Asamblea disponga que su vigencia sea a partir del primero de enero del mismo año.

PARÁGRAFO .- A partir del primero (1º) de enero de cada año calendario y hasta que la Asamblea apruebe el presupuesto definitivo, regirá provisionalmente el mismo presupuesto de la vigencia anterior incrementado en el porcentaje de incremento del salario mínimo legal mensual decretado por el Gobierno Nacional para el respectivo año, salvo que el Consejo de Administración autorice un incremento diferente; en consecuencia las cuotas mensuales a cargo de los copropietarios se ajustarán automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en esa proporción. Una vez aprobado el presupuesto definitivo conforme este artículo y si el monto a cargo de los copropietarios se modificó, en la siguiente mensualidad se realizarán los ajustes del caso, conforme con lo decidido por la Asamblea.

Proyectó

J.A.Q.M.
Abogado
Global Legal

ANÁLISIS DE LA NOTA PERIODÍSTICA DEL PROTAL DIGITAL REDMAS.COM

red+ Colombia En Vivo

Anulan el aumento de la administración en conjuntos residenciales: Ley prohíbe a los administradores subir la cuota en este caso

Administradores reciben advertencia de la ley por requisito clave que deben cumplir para subir la cuota de la administración en los conjuntos residenciales.



Fuente: Red+ Noticias <https://share.google/GYj3SsJQPI3DNgXg4>

Primeramente, dejar claridad que la fuente de la noticia fue consultada y es fidedigna, además lo consignado en la nota periodística bajo análisis es cierto.

Ahora bien, esto no se puede aplicar para el caso en particular de Bosque san Ángel P.H., toda vez que el análisis jurídico de la noticia ocurrió en desarrollo de un caso donde el administrador decide incrementar la cuota de administración de manera unilateral, y por supuesto que esto sería contrario a la ley, porque en ninguna disposición legal se autoriza al administrador a incrementar o disminuir el valor de las cuotas de administración.

Mencionado lo anterior, se explica que lo mencionado por Fedelonjas, no es aplicable a esta copropiedad porque aquí no ocurrió el incremento por disposición unilateral de la administradora, sino que es el Reglamento de Propiedad Horizontal en su artículo 53, quien le ordena a la administración aplicar un incremento en un porcentaje igual al decretado por el Gob. Nacional para el salario mínimo.

Reitero, para el caso de Bosque San Ángel, NO SE TRATA DE UN INCREMENTO UNILATERAL DE PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN, sino que se trata de un incremento por disposición reglamentaria, y esto se repetirá cada año a menos que se haga una reforma reglamentaria con todo lo que ella implica.

En la noticia mencionan dos disposiciones legales, los artículos 38 y 51 de la ley 675 del 2001, que ciertamente fijan las reglas para el incremento de la cuota de administración, y así se deberá hacer, pero de manera PROVACIONAL, el reglamento ordena que se incremente la cuota en un porcentaje de acuerdo al SMMLV.

En conclusión, la noticia es cierta y se desarrolla en un caso donde el RPH, no hace mención alguna respecto al incremento del presupuesto anual, pero para esta copropiedad en particular, el reglamento ha suplido el vacío legal que existe en determinar el incremento del presupuesto durante los primeros meses del año mientras se reúne la Asamblea General.